Nürnberg

Sehr gepflegte u. top renovierte DHH mit 4 Garagen+Carport in ruhiger u. zentraler Nürnberg-Wohnlage

Objektnummer: 25269005

KAUFPREIS: 745.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 169 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 461 m^2

Objektnummer: 25269005 - 90409 Nürnberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25269005 - 90409 Nürnberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25269005
Wohnfläche	ca. 169 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1957
Stellplatz	1 x Carport, 4 x Garage

Kaufpreis	745.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25269005 - 90409 Nürnberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.02.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	245.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 25269005 - 90409 Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25269005 - 90409 Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25269005 - 90409 Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25269005 - 90409 Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25269005 - 90409 Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25269005 - 90409 Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25269005 - 90409 Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25269005 - 90409 Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25269005 - 90409 Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25269005 - 90409 Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25269005 - 90409 Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25269005 - 90409 Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25269005 - 90409 Nürnberg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

T.: 09187 - 92 83 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | nuernberger-land@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/nuernberger-land

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Objektnummer: 25269005 - 90409 Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25269005 - 90409 Nürnberg

Grundrisse

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25269005 - 90409 Nürnberg

Ein erster Eindruck

Hier gelangen Sie zum 360 Grad Rundgang: https://tour.ogulo.com/nLaY Diese gepflegte Doppelhaushälfte ist ideal für Familien geeignet, die Wert auf zeitgemäßen Wohnkomfort ohne große Renovierungen legen. Die im Jahr 1957 erbaute und 2010 zuletzt modernisierte Immobilie präsentiert sich in einem sanierten Zustand. Der praktische Grundriss der Doppelhaushälfte sorgt für eine optimale Raumnutzung und ein angenehmes Wohngefühl. Große, 2-fach-isolierverglaste Kunststofffenster, die teilweise bodentief sind, lassen viel Tageslicht hinein und sind mit Rollos ausgestattet – zum Teil elektrisch. Die Immobilie bietet eine Gaszentralheizung mit Niedertemperaturtechnik, die 2010 auf den neuesten Stand gebracht wurde, und garantiert eine effiziente Wärmeversorgung. Im Innenbereich punktet das Haus mit hochwertiger Ausstattung: Siehe Beschreibung. Der Wintergarten aus dem Jahr 2001 ist mit strapazierfähigem Granit ausgelegt und bietet zusätzlichen Freiraum für Entspannung. Das Tageslicht-Bad im Obergeschoss ist mit einer Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein weiteres WC im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss. Die Küche ist mit einer Einbauküche aus dem Jahr 1992 und einer praktischen Speisekammer mit Fenster ausgestattet. Der großzügige Wintergarten bietet direkten Zugang zur großen Terrasse im Erdgeschoss, die nach Süden ausgerichtet ist und über eine elektrische Markise verfügt. Ebenso gibt es im Obergeschoss eine geräumige Dachterrasse. Der Garten präsentiert sich gepflegt und sichtgeschützt durch eine geschmackvoll gewählte Bepflanzung. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge bieten ein Carport mit Lagerraum sowie eine Doppelgarage mit Fliesenboden und zwei Einzelgaragen an der Grundstücksgrenze. Alle Garagen sind mit elektrischen Sektionaltoren versehen. Der großzügige Vorplatz ist gepflastert. Diese Doppelhaushälfte bietet genügend Raum für eine Familie, die zentralen Wohnkomfort schätzt und dennoch Privatsphäre und Platz für individuelle Gestaltung möchte. Wenn Sie auf der Suche nach einem gepflegten Zuhause mit viel Potenzial sind, könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein. Das Haus ist kurzfristig bezugsfrei. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieses Hauses zu machen.

Objektnummer: 25269005 - 90409 Nürnberg

Ausstattung und Details

* Praktisch geschnittener sehr ansprechender Grundriss
* 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Isofenster mit Rollos teilweise bodentief und mit elektrischen Rollos
* Gaszentralheizung (Niedertemperatur aus 2010)
* SAT-TV - Kabel-TV - (Glasfaseranschluss vorgesehen)
* Fliesen in Küche, Flur und Bädern, teilw. Granit und Keller, Parkettboden in den Schlafräumen, Holzdiele im DG, Granit im Wintergarten
* Tageslicht-Bad mit Dusche, Wanne, Waschtisch, Einbauschrank und WC
* weiteres WC`s im EG und DG
* Küche mit Einbauküche aus 1992 und Speis mit Fenster
* Wintergarten aus 2001
* große Terrasse im EG und Dachterrasse im OG nach Süden jeweils mit elektrischen Markisen
* sichtgeschützt eingewachsener Garten
* Carport mit Lagerraum im Vorgartenbereich
* 1 Doppelgarage + 2 Einzelgaragen an der Grundstücksgrenze im Hauptgarten mit elektr. Segmenttoren
* Renovierungen: Biberschwanz Dach mit Dämmung aus 2004/2010, Gaubenvergrößerung DG aus 1993, Bucheparkett aus 2000, Haustüre 1992, WERU-Fenster aus 1992, WC EG und Bad OG aus 1992, ...
* uvm. auf Anfrage

Objektnummer: 25269005 - 90409 Nürnberg

Alles zum Standort

Der Nürnberger Statistische Bezirk Schleifweg liegt nördlich der Altstadt zwischen Ringbahn, Äußere Bayreuther Straße, Hintermayrstr., Nordring und Rollnerstr. Der größte Teil gehört zu der Gemarkung Großreuth hinter der Veste, der Teil südöstlich des Nordrings zur Gemarkung Schoppershof. Großreuth liegt im Norden des Stadtgebiets zwischen Volkspark Marienberg und der Ringstraße. Vom Haus gelangt man schnell auch zu Fuß in die umliegende hervorragende Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Siehe Entfernungen). Großreuth wird durch die Kilianstraße, die Anschluss an die Bundesstraßen 2 und 4 bietet und die Stadtbuslinie 46 erschlossen. Mit dem PKW also kurze Wege in die Innenstadt, Burg, Bahnhof, Flughafen, Anschluss zur Autobahn. Durch Großreuth verläuft der Fränkische Marienweg. Der Marienbergpark und auch der Stadtpark sind in fußläufigen Entfernungen und laden zur Naherholung ein.

Objektnummer: 25269005 - 90409 Nürnberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 245.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25269005 - 90409 Nürnberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2 Nürnberger Land
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com